

Reichertshofen

Großzügige Doppelhaushälfte mit Garten, Kachelofen und sonnigem Balkon

Codice oggetto: 26149041



PREZZO D'ACQUISTO: 540.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 142 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 415 m²

Codice oggetto: 26149041 - 85084 Reichertshofen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26149041 - 85084 Reichertshofen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26149041
Superficie netta	ca. 142 m ²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1990

Prezzo d'acquisto	540.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26149041 - 85084 Reichertshofen

Dati energetici

Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	13.04.2036

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	127.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990

Codice oggetto: 26149041 - 85084 Reichertshofen

La proprietà



Codice oggetto: 26149041 - 85084 Reichertshofen

La proprietà



Codice oggetto: 26149041 - 85084 Reichertshofen

La proprietà



Codice oggetto: 26149041 - 85084 Reichertshofen

La proprietà



Codice oggetto: 26149041 - 85084 Reichertshofen

La proprietà



Codice oggetto: 26149041 - 85084 Reichertshofen

La proprietà



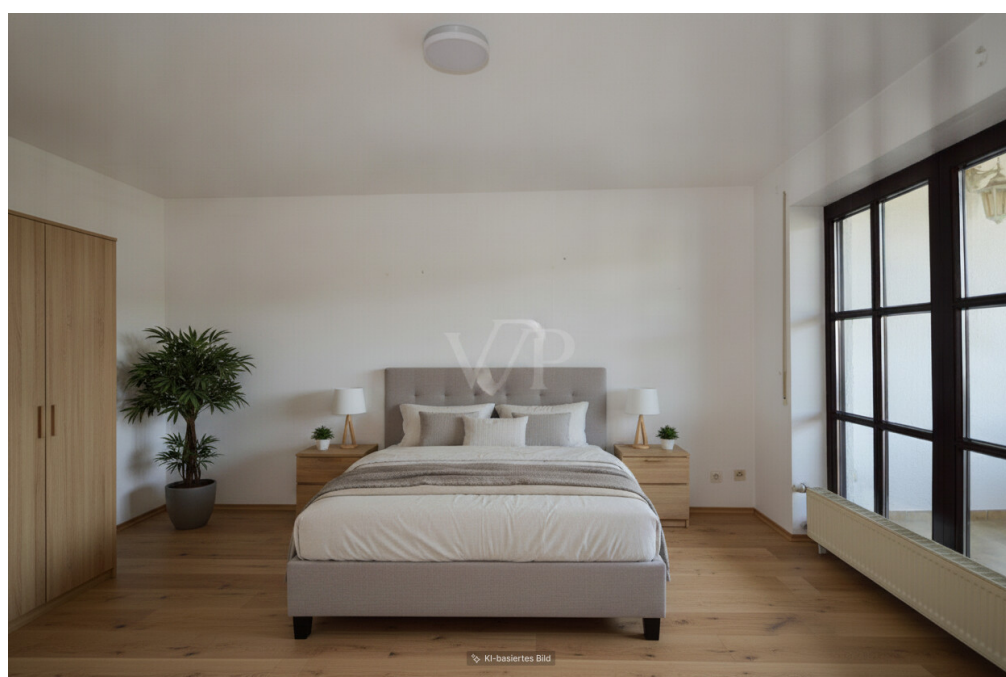
Codice oggetto: 26149041 - 85084 Reichertshofen

La proprietà



Codice oggetto: 26149041 - 85084 Reichertshofen

La proprietà



Codice oggetto: 26149041 - 85084 Reichertshofen

La proprietà



Codice oggetto: 26149041 - 85084 Reichertshofen

La proprietà



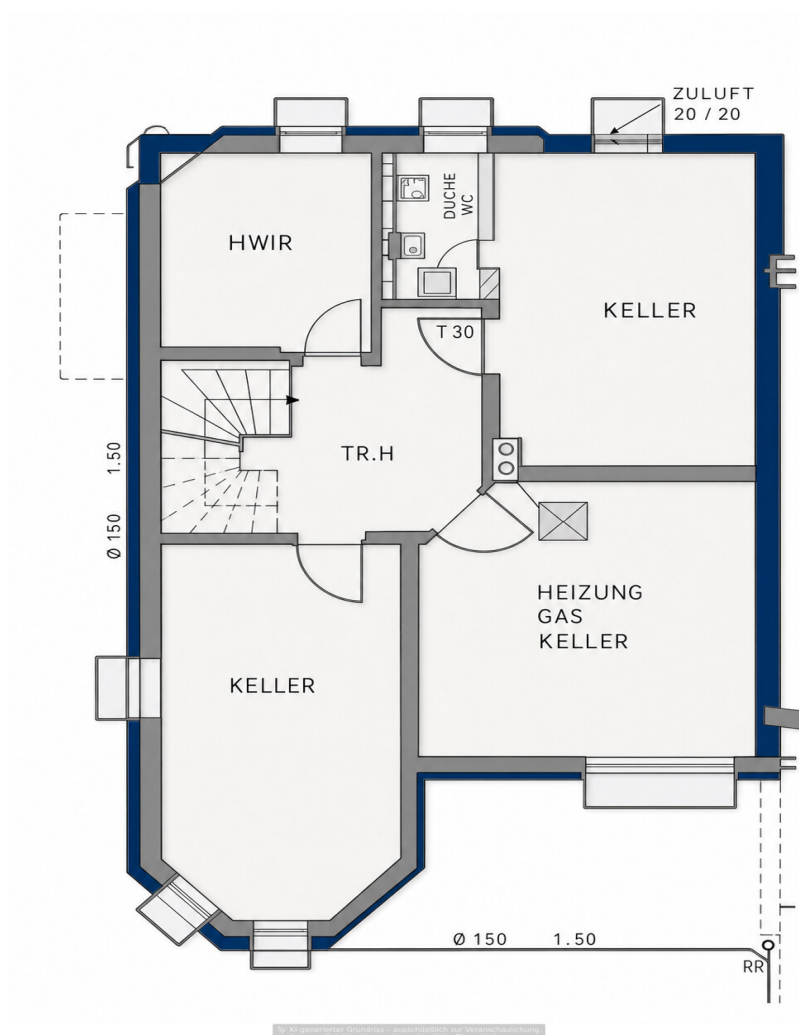
Codice oggetto: 26149041 - 85084 Reichertshofen

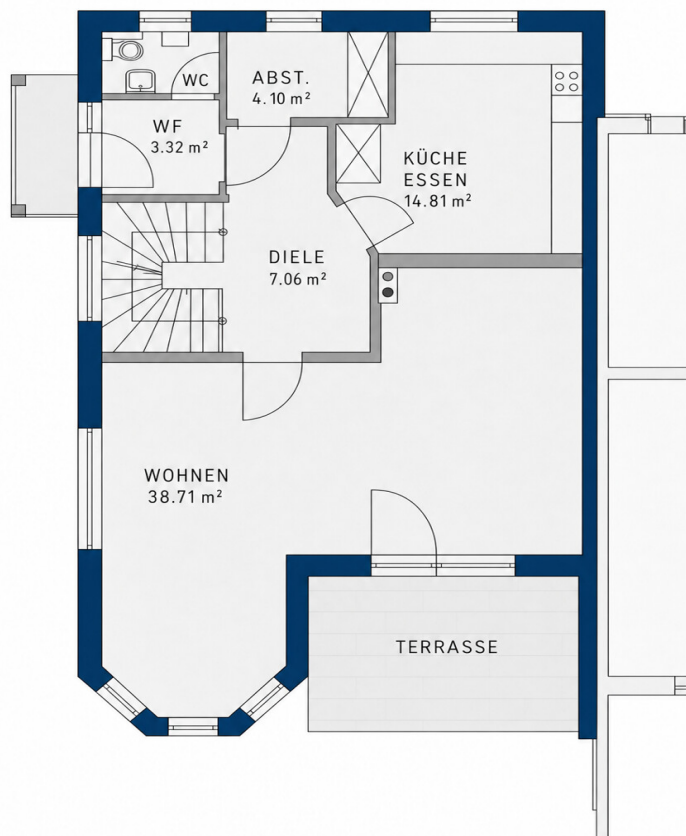
La proprietà



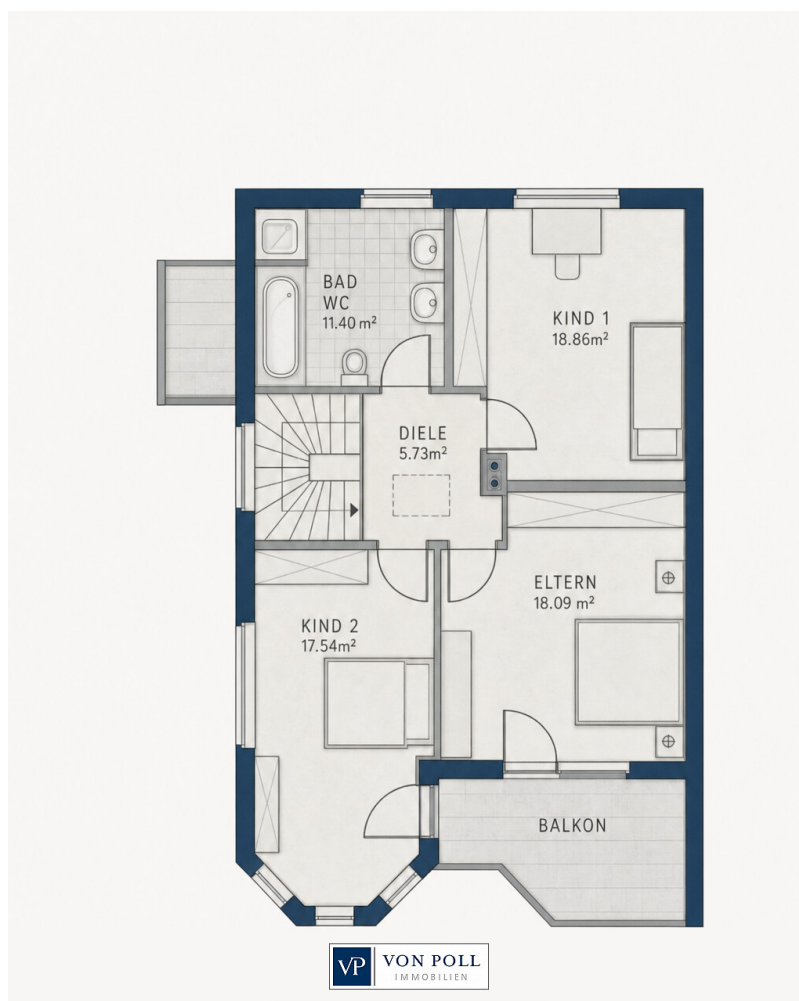
Codice oggetto: 26149041 - 85084 Reichertshofen

Planimetrie





© 2019 VON POLL REAL ESTATE AG. Alle Rechte vorbehalten. Die Flächenangaben sind nur für die Orientierung und sind nicht verbindlich. Die Flächenangaben sind nur für die Orientierung und sind nicht verbindlich.



VP VON POLL
IMMOBILIEN

VP - KI generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung
Keine maßstabsgerechte oder verbindliche Planunterlage

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26149041 - 85084 Reichertshofen

Una prima impressione

Diese ansprechende Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1990 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 142 m² und einem Grundstück von etwa 415 m² ideale Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer und eignet sich sowohl für Paare als auch für Familien, die Wert auf ausreichend Platz und ein wohnliches Ambiente legen.

Das Haus präsentiert sich von außen mit einer gepflegten weißen Fassade und dunklen Fensterrahmen, was dem Gesamtbild eine zeitlose Eleganz verleiht. Die Garage verfügt über zwei Tore so dass man bequem bis vor die Haustüre fahren kann. Der überdachte Carport neben der Garage bietet einen weiteren Stellplatz. Der Eingangsbereich besticht durch eine solide Steintreppe und ein Vordach, das vor Witterung schützt.

Im Inneren des Hauses erwartet Sie im Erdgeschoss eine geräumige Küche mit eleganter Einbauküche in dunklen Fronten, modernen Elektrogeräten und viel Stauraum. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und bieten einen angenehmen Blick in den Außenbereich. Direkt angrenzend befindet sich der offen gestaltete Wohnbereich, der durch großflächige Fensterfronten angenehm hell ist. Ein großer Kachelofen im Wohnzimmer verleiht dem Raum eine behagliche Atmosphäre für die kühleren Monate.

Das Esszimmer im Erdgeschoss bietet ausreichend Platz für gesellige Stunden. Besonders hervorzuheben sind die stilvollen Rundbogenfenster, die einen einzigartigen Charakter schaffen und den Raum zusätzlich mit Licht durchfluten. Im gesamten Wohn- und Essbereich sowie dem Treppenhaus wurden echte Cotto-Fliesen verlegt, die ein elegantes wie zeitloses Ambiente schaffen. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.

Über ein lichtdurchflutetes Treppenhaus mit großen Fenstern über zwei Stockwerke gelangen Sie in das Obergeschoss, das sich durch einen hellen, freundlichen Flur mit Holzdecke und einer eleganten, verzierten Metallbrüstung am Treppengeländer auszeichnet. Hier stehen Ihnen drei Schlafzimmer oder alternativ Arbeitszimmer oder Kinderzimmer zur Verfügung. Eines der Zimmer überzeugt durch tapezierte Wände, eine ausgeprägte Erker-Architektur mit mehreren Rundbogenfenstern sowie einem Zugang zum Balkon. Ein weiteres Zimmer hat einen direkten Zugang zum überdachten Balkon und wird ebenfalls durch große, bodennahe Fenster optimal belichtet. Das dritte Zimmer punktet durch seine Größe.

Ein weiteres Highlight des Hauses ist das geräumige Badezimmer im Obergeschoss, ausgestattet mit einer separaten Dusche, einer Badewanne und klassischen, weißen Fliesen.

Die Holzdecke sorgt für eine warme Wohnatmosphäre.

Der Balkon im Obergeschoss lädt dazu ein, den Blick ins Grüne und in den gepflegten Gartenbereich schweifen zu lassen. Die Rückseite des Grundstücks ist von Büschen und Bäumen eingefasst, was für angenehme Privatsphäre im Garten sorgt.

Die Dacheindeckung ist mit einer großzügigen Photovoltaikanlage ausgestattet und bietet dadurch Vorteile für eine nachhaltige Energieversorgung.

Zusammenfassend punktet diese Doppelhaushälfte durch ihre großzügige Raumaufteilung sowie praktische Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie überzeugt durch ihre gewachsene, sehr ruhige Umgebung und die angenehme Nachbarschaft, die ein harmonisches und zugleich behagliches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität schafft. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Qualitäten dieser Immobilie zu machen.

Codice oggetto: 26149041 - 85084 Reichertshofen

Dettagli dei servizi

- PV Anlage mit 9,840 kWp
- Speicher: nutzbare Speicherkapazität in kWh 5,120
(Inbetriebnahme am 05.09.2023)
- Fußbodenheizung im gesamten EG und im Badezimmer im OG
- elektrische Tore für die Garage und den Carport
- das Haus ist sofort bezugsfrei

Codice oggetto: 26149041 - 85084 Reichertshofen

Tutto sulla posizione

Reichertshofen besticht als charmante Marktgemeinde mit rund 8.100 Einwohnern durch ein harmonisches und familienfreundliches Wohnumfeld, das Ruhe und Sicherheit inmitten einer lebendigen Gemeinschaft vereint. Die stabile Bevölkerungsentwicklung unterstreicht die nachhaltige Attraktivität dieses Ortes im wirtschaftsstarken Umfeld von Ingolstadt und Pfaffenhofen, ideal für Pendler. Ländliche Idylle und hochwertige Infrastruktur schaffen hier ein zukunftsicheres und behagliches Zuhause für Familien.

****Familienfreundliches Umfeld:****

- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten mit Parks und Spielplätzen in unmittelbarer Nähe
- Sportanlagen nur wenige Gehminuten entfernt
- Umfangreiche gesundheitliche Versorgung durch Apotheken und Hausärzte vor Ort

****Bildung und Versorgung:****

- Mehrere Kindergärten und Grundschulen gut erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten wie Discounter in ca. 1,5 km Entfernung

****Mobilität:****

- Bushaltestelle in 2 Minuten zu Fuß erreichbar
- Schnelle Anbindung an Autobahnen ermöglicht unkomplizierte Pendelwege

****Entfernungen:****

- Ca. 20 km bis Ingolstadt
- Ca. 20 km bis Pfaffenhofen
- Ca. 60 km zum Flughafen München

Reichertshofen verbindet Sicherheit, Lebensqualität und Lebensfreude – ideal für Familien, die ein naturnahes, gut angebundenes Zuhause suchen.

Codice oggetto: 26149041 - 85084 Reichertshofen

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 26149041 - 85084 Reichertshofen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Uwe Wagner

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel.: +49 8441 – 78 92 687

E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com